

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA
SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh Gelar
Sarjana pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur



Oleh :

ANITA RACHMAWATI
NPM. 0871010052

YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN & PERUMAHAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2012

LEMBAR PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI
KOTA SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Disusun Oleh :

ANITA RACHMAWATI

NPM. 0871010052

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

H. Sutrisno, SH, M.Hum
NIP.196010212 198803 1 001

Wiwin Yulianingsih, SH., M.Kn
NPT. 3 7507 07 0225

Mengetahui,

DEKAN

Haryo Sulistiyantoro, SH, MM
NIP. 19620625 1991031001

PERSETUJUAN DAN REVISI SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA
SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Disusun oleh:

ANITA RACHMAWATI
NPM. 0871010052

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada tanggal : 16 Juni 2012

Pembimbing Utama

Tim Penguji

1.

H. Sutrisno, SH. M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

Hariyo Sulistiyantoro, SH. MM
NIP. 19620625 199103 1 001

Pembimbing Pendamping

2.

Wiwini Yulianingsih, SH., M.Kn
NPT. 3 7507 07 0225

Subani, SH. M.Si
NIP. 19510504 198303 1 001

3.

H. Sutrisno, SH. M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

Mengetahui,
DEKAN

Hariyo Sulistiyantoro, SH. MM
NIP. 19620625 199103 1 001

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA
SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Disusun oleh :

ANITA RACHMAWATI
NPM. 0871010052

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada tanggal : 16 Juni 2012

Menyetujui,

Tim Penguji,

Tanda Tangan,

1. Haryo Sulistiyantoro, SH, MM
NIP. 19620625 1991031001

(.....)

2. Subani, SH., M.Si
NIP. 030 174 635

(.....)

3. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 1988031001

(.....)

4. Wiwini Yulianingsih, SH., M.Kn
NPT. 19620625 1991031001

(.....)

Mengetahui,
DEKAN

Hariyo Sulistiyantoro.S.H.,MM.
NIP. 19620625 199103 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anita Rachmawati
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 07 Agustus 1989
NPM : 0871010052
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl Pulosari IIB No 09, Surabaya

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul :
“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 11 Juni 2012

Mengetahui,

PEMBIMBING UTAMA

PENULIS

(H. SUTRISNO, SH., M.Hum)
NIP. 19601212 1988031001

(Anita Rachmawati)
NPM. 0871010052

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis mampu menulis skripsi dengan Judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN“. Penulisan ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan Tugas Akhir dalam mencapai Sarjana Hukum.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan petunjuk dan bantuan yang tidak ternilai harganya, dengan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Hariyo Sulistiyantoro. SH, MM. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur.
2. Bapak Sutrisno, SH. M.Hum selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur dan Selaku Dosen Pembimbing Utama.
3. Bapak Drs. Ec. Gendut Sukarno, Ms. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur
4. Bapak Ir Didik Sahadi, Msi. Selaku ketua BPSK di Surabaya
5. Bapak Subani. SH, Msi selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

6. Ibu Wiwin Yulianingsih, SH., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Pendamping, yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam pembuatan sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini
7. Bapak Wahyudiono, SH selaku pegawai BPSK di Surabaya
8. Kepada keluarga tercinta Ayah dan Ibu, “tiada jasa yang dapat ananda balas, terima kasih telah membesarkan ananda dengan penuh kasih sayang, yang takkan pernah terbalas”, dan kakak- kakakku semuanya yang memberikan semangat penuh kepada penulis. Serta untuk teman dekat saya Santos terima kasih atas dorongan semangat dan masukan- masukan yang diberikan kepada penulis.
9. Untuk Para sahabat lian, rani, nyit, dea, phephe, putri serta teman-teman lainnya terima kasih atas waktu, doa dan dorongan semangatnya dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Serta pihak-pihak lain yang tidak mungkin dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih. Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa kepada Allah, SWT, agar ilmu dan amal yang telah diberikan kepada penulis, mendapat imbalan yang setimpal dan berlipat ganda di sisi Allah SWT. Amin ya Rabbal’ Alamin.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang

bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan yang akan datang, mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat ridho dari Allah SWT.

Surabaya, Juni 2012

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERSETUJUAN REVISI SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
ABSTRAKSI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Kajian Pustaka	6
1.5.1 Pengertian Perjanjian	6
1.5.2 Pengertian Jual Beli	9
1.5.3 Perlindungan Konsumen	13
1.5.4 Pengertian Apartemen	19
1.5.5 Pengertian Perjanjian Sepihak	21
1.5.6 Tanggung Jawab Pelaku Usaha	22
1.5.7 Hubungan Subyek dan Obyek Hukum	28
1.6 Metodologi Penelitian	31
1.6.1 Jenis dan Tipe Penelitian	31

1.6.2 Sumber Data atau Bahan Hukum	32
1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data ...	32
1.6.4 Metode Analisa Data	33
1.6.5 Sistematika Penulisan	34
1.6.6 Lokasi Penelitian	36
1.6.7 Waktu Penelitian	36
BAB II PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN	
OLEH DEVELOPER PT X YANG DIBUAT SECARA	
SEPIHAK.....	37
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN	
SURABAYA	50
BAB IV PENUTUP	56
DAFTAR PUSTAKA.....	58
LAMPIRAN	60

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan
- Lampiran 2 : Perincian Puncak Permai Apartemen
- Lampiran 3 : Tanda Terima Bukti Pembayaran
- Lampiran 4 : Syarat Berkas KPA BANK
- Lampiran 5 : Blangko Pengaduan
- Lampiran 6 : Resume Sidang
- Lampiran 7 : Surat Penugasan Persetujuan Penyediaan Kredit
- Lampiran 8 : Pemberitahuan Penambahan DP
- Lampiran 9 : Pemberitahuan Angsuran dan Denda
- Lampiran 10 : Surat Panggilan
- Lampiran 11 : Surat Tugas
- Lampiran 12 : Penunjukkan Panitia
- Lampiran 13 : Perjanjian Jual Beli
- Lampiran 14 : Kartu Bimbingan
- Lampiran 15 : Surat Keterangan Penelitian

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Anita Rachmawati
NPM : 0871010052
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 07 Agustus 1989
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA
SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

ABSTRAKSI

Perlindungan hukum bagi pembeli apartemen di kota Surabaya dikaitkan dengan undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis yang berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum serta melihat realita yang terjadi di masyarakat. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli apartemen dapat dikatakan sah apabila kesepakatan para pihak. Dalam hal ini, hak-hak konsumen yang wajib dilindungi berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Bentuk perjanjian jual beli apartemen dibuat dan lazim dipergunakan mempunyai bentuk perjanjian dengan klausula baku/perjanjian yang dibuat secara sepihak. Proses inilah pelaku usaha dan konsumen harus melaksanakan kewajibannya masing-masing. Ditinjau dari aspek hukum perjanjian, perjanjian baku yang dibuat oleh developer tetap dianggap sah asal telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1493 KUHP yang menjelaskan Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung suatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab atas kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut, bahkan mereka boleh mengadakan persetujuan bahwa penjual tidak wajib menanggung sesuatu apapun. Kesimpulannya Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen, pengembang/developer secara seragam memberlakukan perjanjian baku dalam setiap perjanjian jual beli apartemen, dimana seluruh isi dari perjanjian jual beli tersebut ditentukan secara sepihak oleh developer yang posisinya lebih kuat dibanding pembeli.

Kata kunci : Perlindungan hukum, perjanjian jual beli apartemen, klausula baku

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia sebagai negara yang berpenduduk padat dan berbentuk kepulauan mempunyai wilayah perairan lebih besar daripada daratan berupa tanah, dalam hal ini tanah merupakan hal yang problematik sekali dan dapat menjadi pemicu utama terjadinya sengketa. Bisa dikatakan tanah memegang peranan utama dan pertama dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Pada saat ini pembangunan apartemen berkembang dengan pesat di kota-kota besar di seluruh Indonesia, termasuk kota Surabaya. Surabaya sebagai kota metropolitan yang memiliki posisi yang strategis menjadikan kota Surabaya menjadi tempat berkumpulnya berbagai daerah. Hal ini membuat kota Surabaya menjadi padat penduduknya. Kepadatan penduduk secara tidak langsung berpengaruh terhadap meningkatnya jumlah lahan pemukiman di Surabaya. Jumlah ketersediaan lahan pemukiman di Surabaya tidak sebanding dengan jumlah permintaan dari masyarakat. Hal ini membuat harga tanah di Surabaya meningkat tinggi.

Adanya apartemen bukanlah fenomena baru di Indonesia terutama di kota-kota besar, hal ini dikarenakan semakin sempitnya

lahan atau tempat untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal. Di samping upaya tersebut, pembangunan apartemen juga bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas. Pembangunan apartemen yang memakan biaya yang besar, tentunya perlu terlebih dahulu mengetahui variabel-variabel dari apartemen tersebut sebagai tempat tinggal.

Meskipun apartemen merupakan bangunan mewah, tetapi kehadirannya cukup banyak diminati oleh berbagai kalangan. Terutama bagi kalangan menengah keatas, yang memilih apartemen sebagai rumah kedua mereka, yang dimana kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar.

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disingkat KUHPer) adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya

untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1458 KUHPer yang berbunyi :

Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Terjadinya jual beli apartemen karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli apartemen yang biasanya disebut dengan perjanjian jual beli.

Pasal 1320 KUHPer yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam pasal 1330 KUHPer disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian :

1. orang-orang yang belum dewasa,
2. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan,
3. orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedang pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya¹.

¹ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta, 1980, hal. 161

Untuk terjadinya perjanjian, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tenang, dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli, membayar harga pada waktu dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada².

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPer berbunyi :

“Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian jual beli yang disebut oleh para pihak tidak dapat terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas adalah mengenai yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum apartemen selesai dibangun, yang objeknya berupa bangunan bertingkat yang terdiri atas satuan-satuan rumah susun dimana gedung bertingkat tersebut berdiri di atas tanah milik bersama baik dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek dari perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan.

Apartemen Puncak Permai Surabaya melakukan perjanjian jual beli yang sepihak dan tidak ada kesepakatan antara penjual dan

²Ibid, hal. 162

pembeli. Pihak pembeli merasa dirugikan atas pihak Developer PT X yang melakukan secara sepihak.

Oleh karena itu untuk mengetahui lebih dalam tentang perjanjian jual beli apartemen berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penulis mengajukan dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen oleh developer PT X yang dibuat secara sepihak ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli Apartemen di Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen oleh developer PT X yang dibuat secara sepihak,
2. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi pembeli Apartemen di Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan bagi berbagai pihak baik teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya Hukum Perjanjian Jual Beli.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan sumbangan saran atau informasi mengenai akibat hukum yang timbul apabila praktek pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen oleh developer PT X yang dibuat secara sepihak.
- b. Sebagai informasi guna kebijakan tentang bentuk perlindungan hukum bagi pembeli Apartemen di Surabaya

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal³.

³ Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1987, hal 1

1.5.1.1 Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian

Agar suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan

Pasal 1320 KUHPer yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian,
Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

Pasal 1330 KUHPer menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan:

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap.

3. Mengenai suatu hal tertentu,
Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHPer menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan Berdasarkan Pasal 1334 KUHPer barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

4. Suatu sebab yang halal.

Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian⁴.

1.5.1.2 Batal dan pembatalan suatu perjanjian

Dalam bab mengenai syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, telah diterangkan, bahwa apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya adalah batal demi hukum.

Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif sebagaimana sudah kita lihat, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan⁵.

1.5.1.3 Saat dan tempat lahirnya perjanjian

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut.

Menurut ajaran yang paling tua, haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahir suatu perjanjian. dalam suatu masyarakat kecil dan sederhana, di mana kedua belah pihak berjumpa atau hadir sendiri dan pembicaraan diadakan secara lisan, ukuran tersebut masih dapat dipakai, tetapi dalam suatu masyarakat yang sudah ramai dan modern, ukuran tersebut tak dapat dipertahankan lagi⁶.

1.5.1.4 Personalia dalam suatu perjanjian

Menurut pasal 1315 KUHPer, pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Asas tersebut dinamakan asas kepribadian suatu perjanjian. Mengikatkan diri, ditujukan pada mamikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan minta ditetapkannya suatu janji, ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu⁷.

⁴ Ibid, hal 17-21

⁵ Ibid, hal 22

⁶ Ibid, hal 26

⁷ Ibid, hal 29

1.5.1.5 Pelaksanaan suatu perjanjian

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Macam-macam hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang,
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu,
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian pertama, misalnya : jual beli, tukar-menukar, penghibahan(pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.

Perjanjian kedua, misalnya: perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan, dan lain sebagainya

Perjanjian ketiga, misalnya :

Perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan seorang lain, dan lain sebagainya⁸.

Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau preliminary negotiation, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, membeli tanah, padahal belum tercapai kesepakatan final antara mengenai kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekan bisnisnya.

Demikian pula janji-janji dari developer yang tercantum dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya, karena janji-janji tersebut adalah janji-janji pra kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual-beli⁹.

1.5.2 Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

⁸ Ibid, hal 36

⁹ Suharnoko, Hukum Perjanjian, Kencana, Jakarta, 2009, hal 1-2

1.5.2.1 Ketidaccakapan untuk jual beli

Melalui rumusan ketentuan pasal 1446 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata yang berbunyi berikut :

Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang anak yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas tuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya¹⁰.

1.5.2.2 Kesepakatan untuk jual beli

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak¹¹.

1.5.2.3 Asas dalam Berkontrak

Menurut pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi pasal tersebut sangat jelas terkandung asas :

- a. Konsensualisme adalah perjanjian itu telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak,
 - b. Kebebasan berkontrak artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya,
 - c. Pacta sunt servanda artinya kontrak itu merupakan undang-undang bagi para pihak membuatnya (mengikat).
- Disamping itu, beberapa asas lain dalam standar kontrak :
- d. Asas kepercayaan
 - e. Asas persamaan
 - f. Asas keseimbangan
 - g. Asas moral
 - h. Asas kepatutan

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal 28-29

¹¹ *Ibid*, hal 40

- i. Asas kebiasaan
- j. Asas kepastian hukum¹².

Menurut Pasal 1457 KUHPer yang berbunyi :

“Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Sifat Konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi :

Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain¹³.

1.5.2.4 Resiko

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam kontrak¹⁴.

¹² Abdul R Saliman, Hukum Bisnis Untuk Perusahaan, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal 46

¹³ Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1981, hal 15

¹⁴ Abdul R Saliman, I, Op.cit, hal 47

1. Wanprestasi

Menurut pasal 1234 KUHPerdara yang dimaksudkan dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan, sebaliknya dianggap wanprestasi bila seseorang :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya¹⁵.

2. Keadaan Memaksa

Dapat dikatakan suatu keadaan memaksa bila keadaan itu :

- a. Di luar kekuasannya,
- b. Memaksa, atau
- c. Tidak dapat diketahui sebelumnya.

Keadaan memaksa ada yang bersifat mutlak, contohnya bencana alam seperti banjir, gempa bumi, tanah longsor, dan lain-lain¹⁶.

1.5.2.5 Berakhirnya Kontrak

Kontrak dapat berakhir karena :

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat
- c. Pembaruan utang
- d. Kompensasi
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utang
- g. Hapusnya produk yang dimaksudkan dalam kontrak
- h. Pembatalan kontrak
- i. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan
- j. Lewat waktu¹⁷.

¹⁵ Ibid, hal 48

¹⁶ Ibid, hal 52

¹⁷ Ibid, hal 67

1.5.3 Perlindungan Konsumen

1.5.3.1 Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk member perlindungan kepada konsumen.

Rumusan pengertian perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (selanjutnya disebut UUPK) tersebut cukup memadai. Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan hukum¹⁸.

1.5.3.2 Asas Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu:

- a. Asas manfaat, dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan
- b. Asas keseimbangan, dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual
- c. Asas keadilan, dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat bisa diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan

¹⁸Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 1

keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan

- e. Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum¹⁹

1.5.3.3 Tujuan Perlindungan Konsumen

Tujuan dari perlindungan konsumen sebagai berikut:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkan dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen
- d. Menetapkan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen²⁰.

1.5.3.4 Hak dan Kewajiban Konsumen

- a. Hak konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 UUPK

adalah sebagai berikut :

- a. Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa,

¹⁹ Abdul R Saliman, II, Op.cit, hal 210

²⁰ Ibid, hal 211

- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang di janjikan,
 - c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa,
 - d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan,
 - e. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
 - f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
 - g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
 - h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
 - i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
- b. Kewajiban konsumen dijelaskan dalam Pasal 5 UUPK, yakni :
- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan,
 - b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa,
 - c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati,
 - d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen.

1.5.3.5 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

a. Hak Pelaku Usaha

Dalam Pasal 6 UUPK Produsen disebut pelaku usaha yang mempunyai hak sebagai berikut :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan,
 - b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad yang tidak baik,
 - c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen,
 - d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan,
 - e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan
- b. Kewajiban Pelaku Usaha
- Adapun dalam pasal 7 diatur kewajiban pelaku usaha, sebagai berikut :
- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya,
 - b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta member penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan,
 - c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif,
 - d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku,
 - e. Member kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan,
 - f. Member kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/jasa yang diperdagangkan,
 - g. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

1.5.3.6 Perbuatan Yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha

- a. UU Perlindungan Konsumen telah menentukan larangan-larangan kepada pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya. Larangan-larangan tersebut adalah :
 - a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dari ketentuan perundang-undangan,
 - b. Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau neto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut.
 - c. Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan, dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya.
 - d. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan, atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket, atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut,
 - e. Tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket, atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut.
 - f. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi barang dan/atau jasa tersebut.
 - g. Tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu. Jangka waktu penggunaan/pemanfaatannya yang paling baik adalah terjemahan dari kata “best before” yang biasa digunakan dalam label produk makanan.
 - h. Tak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana dinyatakan “halal” yang dicantumkan dalam label.
 - i. Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau neto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama, dan alamat pelaku usaha, serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus di pasang atau dibuat.

- j. Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- k. Memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi yang lengkap
- l. Memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap²¹.

1.5.3.7 Larangan bagi pelaku usaha yang berhubungan dengan klausul baku.

Dalam hal ini pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen
- d. Menyatakan bahwa konsumen member kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa
- g. Menyatakan tunduknya konsumen pada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan, dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku

²¹ Abdul R Saliman, II, Op.cit, hal 214

usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya

- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran²².

1.5.4 Pengertian Apartemen

1.5.4.1 Pengertian Apartemen menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hak Apartemen yaitu sebagian dalam barang-barang yang bertalian dengan pemisahan itu, bahwa wewenang itu meliputi penggunaan / pemakaian khusus atas bagian-bagian tertentu dari bangunan itu yang menurut pengaturan (rencana) pembangunannya diperuntukkan demikian atau akan dipergunakan terpisah sama sekali²³.

Yang diartikan dengan Pemilik apartemen ialah yang berhak atas suatu hak apartemen²⁴.

1.5.4.2. Strata Title adalah suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen atau rumah susun²⁵.

²² Ibid, hal 218

²³ Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 276

²⁴ Ibid, hal 277

Strata title diberikan kepada pemilik unit apartemen agar kepemilikannya dapat terlindungi di mata hukum. Dengan strata title yang terdaftar dalam bentuk sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tentunya pemilik dapat memanfaatkannya untuk keperluan lain seperti penjaminan dalam rangka memperoleh pinjaman dari bank²⁶.

Menurut pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun:

“Sertifikat Hak Milik sarusun (selanjutnya disebut SHM) adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan”.

Menurut pasal 1 ayat (12) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun:

“Sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung rumah susun (selanjutnya disebut SKBG) adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik Negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa”.

1.5.4.3 Pemilikan rumah susun

- a. Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bersama, benda bersama, dan tanah bersama
- b. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas Negara,

²⁵ Ibid, hal 141

²⁶ Ibid, hal 143

hak guna bangunan atau hak pakai tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.

Secara sederhana pelaku dalam rumah susun / apartemen

terbagi dalam empat agen, yakni

- a. Pengembang (Developer), yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan rumah susun/apartemen
- b. Pengguna (user), yakni seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dengan memanfaatkan atau memiliki rumah susun/apartemen
- c. Investor, yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dari modal yang ditanamkan untuk berinvestasi rumah susun/apartemen
- d. Spekulator, yakni seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dari spekulasi penempatan modal dalam investasi rumah susun/apartemen²⁷.

1.5.4.4 Hak-Hak Atas Bangunan Apartemen :

- a. Hak kepemilikan perorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah,
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun,
- c. Hak bersama atas benda-benda,
- d. Hak bersama atas tanah²⁸.

1.5.5 Pengertian Perjanjian Sepihak

1.5.5.1 Perjanjian Sepihak menurut KUHPer adalah suatu perjanjian

dimana hanya terdapat kewajiban pada salah satu pihak saja.

²⁷ Ibid, hal 9

²⁸ Ibid, hal 188

Menurut pasal 1493 KUHPer berbunyi :

“Kedua belah pihak diperbolehkan dengan persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini; bahkan mereka itu diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun”.

Sedangkan menurut pasal 1494 KUHPer berbunyi :

“Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung suatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatan yang dilakukan olehnya; segala perjanjian yang bertentangan dengan ini adalah batal”.

1.5.5.2 Perjanjian Sepihak menurut UUPK adalah perjanjian yang

isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu.

Menurut pasal 1 ayat (10) UUPK berbunyi:

“Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara pihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/ atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”.

1.5.6 Tanggung jawab pelaku usaha

Tanggung jawab pelaku usaha:

Pasal 24 UUPK berbunyi :

- (1) Pelaku usaha yang menjual barang dan/atau jasa kepada pelaku usaha lain bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila:
 - a. Pelaku usaha lain menjual kepada konsumen tanpa melakukan perubahan apapun atas barang dan/atau jasa tersebut,

- b. Pelaku usaha lain, di dalam transaksi jual beli tidak mengetahui adanya perubahan barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh pelaku usaha atau tidak sesuai dengan contoh, mutu, dan komposisi.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut.

Pasal 25 UUPK berbunyi:

- (1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut:
 - a. tidak menyediakan atau lalai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan;
 - b. tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.

1.5.6.1 Penguasaan, dan Pemanfaatan

a. Penguasaan Sarusun

Pasal 45 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

tentang Rumah Susun:

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa
- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun Negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli

- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS
- (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan pemerintah
- (8) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 50 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

tentang Rumah Susun:

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. Hunian, atau
- b. Campuran.

Pasal 51 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

tentang Rumah Susun:

- (1) Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang di akibatkan oleh perubahan rencana tata ruang menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/ atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

1.5.6.2 Pengelolaan

Pasal 56 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

tentang Rumah Susun:

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara.
- (3) Badan hukum harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.
- (4) Khusus untuk provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari gubernur.

1.5.6.3 Larangan

Pasal 97 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

tentang Rumah Susun:

“Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun”

Pasal 99 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang

Rumah Susun:

Setiap orang dilarang

- a. Merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan fasilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun
- b. Melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun

- c. Mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun
- d. Mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan fasilitas umum, serta benda bersama, bagian bersamam, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

1.5.6.4 Penyelesaian Sengketa

Pasal 105 Undang-undang Nomor 20 Tahun

2011 tentang Rumah Susun:

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terletak dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat munggunakan melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa
- (3) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan dilakukan melalui arbitrase, negoisasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Pasal 106 Undang-undang Nomor 20 Tahun

2011 tentang Rumah Susun:

Gugatan dapat dilakukan oleh:

- 1. Orang perseorangan,
- 2. Badan hukum,
- 3. Masyarakat,
- 4. Pemerintah atau instansi terkait.

1.5.6.5 Ketentuan Pidana

Pasal 109 Undang-undang Nomor 20 Tahun

2011 tentang Rumah Susun:

“Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp 20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah)”.

Pasal 111 ayat (1) Undang-undang Nomor 20

Tahun 2011 tentang Rumah Susun:

1. Setiap orang yang:

- a. Merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun
- b. Melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun,
- c. Mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun, atau
- d. Mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 114 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

tentang Rumah Susun:

Setiap pejabat yang:

- a. Menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun

- b. Mengeluarkan IMB rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

1.5.7 Hubungan Subyek dan Obyek Hukum

1.5.7.1 Subyek Hukum, Orang atau person adalah pembawa hak dan kewajiban atau setiap makhluk yang berwenang untuk memiliki, memperoleh, dan menggunakan hak dan kewajiban dalam lalulintas hukum disebut sebagai subjek hukum.

Subyek hukum terdiri dari 2 yaitu

1. Manusia

Manusia sebagai subjek hukum telah mempunyai hak dan mampu menjalankan haknya dan dijamin oleh hukum yang berlaku. Menurut pasal 1 KUHPer menyatakan bahwa menikmati hak kewarganegaraan tidak tergantung pada hak-hak kenegaraan. Sama halnya dengan seorang manusia sebagai pembawa hak (subjek hukum) dimulai saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia sehingga dikatakan bahwa manusia hidup, ia menjadi manusia pribadi.

2. Badan Hukum (Rechts Person)

Badan hukum (rechts persoon) merupakan badan-badan perkumpulan yakni orang-orang (persoon) yang diciptakan oleh hukum. Badan hukum sebagai subyek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia dengan demikian, badan hukum sebagai pembawa hak dan tidak berjiwa dapat melakukan sebagai pembawa hak manusia seperti dapat melakukan persetujuan-persetujuan dan memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggota-anggotanya, oleh karena itu badan hukum dapat bertindak dengan perantara pengurus-pengurusnya.

Misalnya suatu perkumpulan dapat dimintakan pengesahan sebagai badan hukum dengan cara :

1. Didirikan dengan akta notaris.

2. Didaftarkan di kantor Panitera Pengadilan Negara setempat.
3. Dimintakan pengesahan Anggaran Dasar (AD) kepada Menteri Kehakiman dan HAM, sedangkan khusus untuk badan hukum dana pensiun pengesahan anggaran dasarnya dilakukan Menteri Keuangan.
4. Diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia.

Badan hukum dibedakan dalam 2 bentuk yaitu :

- a. Badan Hukum Publik (Publiek Rechts Persoon)
Badan Hukum Publik (Publiek Rechts Persoon) adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan publik untuk yang menyangkut kepentingan publik atau orang banyak atau negara umumnya. Dengan demikian badan hukum publik merupakan badan hukum negara yang dibentuk oleh yang berkuasa berdasarkan perundang-undangan yang dijalankan secara fungsional oleh eksekutif (Pemerintah) atau badan pengurus yang diberikan tugas untuk itu, seperti Negara Republik Indonesia, Pemerintah Daerah tingkat I dan II, Bank Indonesia dan Perusahaan Negara
- b. Badan Hukum Privat (Privat Recths Persoon)
Badan Hukum Privat (Privat Recths Persoon) adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang menyangkut kepentingan banyak orang di dalam badan hukum itu. Dengan demikian badan hukum privat merupakan badan hukum swasta yang didirikan orang untuk tujuan tertentu yakni keuntungan, sosial, pendidikan, ilmu pengetahuan, dan lain-lain menurut hukum yang berlaku secara sah misalnya perseroan terbatas, koperasi, yayasan, badan amal²⁹.

²⁹ Subjek dan Objek Hukum, <http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2011/03/subjek-dan-objek-hukum-12/>, diakses pada hari rabu tanggal 10 Mei 2012, 19.00

1.5.7.2 Objek Hukum

Objek hukum ialah benda. Benda adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum atau segala sesuatu yang menjadi pokok permasalahan dan kepentingan bagi para subjek hukum atau segala sesuatu yang dapat menjadi objek dari hak milik. Menurut pasal 503 sampai dengan pasal 504 KUH perdata disebutkan bahwa benda dapat dibagi menjadi dua yaitu :

1. Benda yang bersifat kebendaan
2. Benda yang bersifat tidak kebendaan.

Benda bergerak juga dibedakan atas dua yaitu :

1. Benda bergerak karena sifatnya Misalnya : kursi, meja, dan hewan – hewan yang dapat berpindah sendiri.
2. Benda bergerak karena ketentuan undang – undang Misalnya : hak memungut hasil atas benda – benda bergerak, saham – saham perseroan terbatas.

Benda tidak bergerak dibedakan atas tiga yaitu :

1. Benda bergerak karena sifatnya
Misalnya : tanah, tumbuh – tumbuhan, arca, patung.
2. Benda tidak bergerak karena tujuannya
Misalnya : mesin alat – alat yang dipakai dalam pabrik.
3. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang – undang
Misalnya : hak pakai atas benda tidak bergerak dan hipotik.
4. Membedakan benda bergerak dan benda tidak bergerak sangat penting karena berhubungan dengan empat hak yaitu, pemilikan (bezit), penyerahan (levering), daluwarsa (verjaring), dan pembebanan (bezwaring).

1.5.7.3 Hukum Benda (Zaken Recht)

Hukum benda dalah peraturan – peraturan yang mengatur hak dan kewajiban manusia yang bernilai uang. Hak kebendaan merupakan hak mutlak sedangkan lawannya hak yang nisbi atau hak relative³⁰.

1.5.7.4 Hubungan Subjek dengan Objek Hukum, yaitu dalam hal Kebendaan.

Dasar hukumnya Pasal 6 dan 18 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) coba anda buka Pasal 6 dan 18 UUPA Menurut Pasal 6 UUPA semua hak atas tanah

³⁰ Ibid

mempunyai fungsi sosial. Pasal 18 Undang-undang pokok Agraria, Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Maka meskipun status hak atas tanah ini merupakan hak yang terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah serta pemilikannya tidak mengenal batas waktunya. Namun Pasal itu bisa diterobos dengan Pasal 18 UUPA yaitu Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang³¹.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Tipe Penelitian

Metode pendekatan penyelesaian masalah dalam penulisan proposal skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yang berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum serta melihat realita yang terjadi di masyarakat yaitu berkaitan dengan “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN DI KOTA SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”. Dimana dalam penelitian yuridis sosiologis adalah pendekatan penelitian yang mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan

³¹Rinaldy Tonik, <http://rinton.blogdetik.com/tag/aplikasi-hubungan-subjek-dengan-objek-hukum/>, diakses pada hari rabu tanggal 10 Mei 2012, 20.00

hukum) dan masyarakat serta efektivitas berlakunya hukum positif di masyarakat. Adapun demikian penelitian terhadap identifikasi hukum yang dimaksud untuk mengetahui hukum yang tidak tertulis berdasarkan hukum yang berlaku dalam masyarakat.

1.6.2 Sumber Data Atau Bahan Hukum

Sumber data atau bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang – undangan, seperti Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, dan Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
2. Bahan hukum sekunder yaitu berupa doktrin – doktrin dan buku – buku yang berkaitan erat dengan masalah Jual Beli, Hukum Apartemen, Perjanjian dan perlindungan konsumen.
3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya³².

1.6.3 Metode Pengumpulan Data Dan Pengolahan Data

Untuk memperoleh data yang obyektif maka penulis mengumpulkan data dengan metode sebagai berikut :

³² Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, cetakan ke-12, hal.113

1. Wawancara

Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan atau tanya jawab secara langsung. Tanya jawab ini diajukan kepada pembeli apartemen.

2. Dokumentasi

Metode ini digunakan untuk melihat keadaan yang ada pada apartemen Puncak Permai. Pada metode ini dilakukan survey mengenai data pembeli apartemen.

3. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung. Meliputi kegiatan pemuatan perhatian terhadap suatu obyek dengan menggunakan seluruh alat indera.

1.6.4 Metode Analisis Data

Untuk mendapatkan suatu hasil penulisan yang baik, maka pengolahan data yang digunakan penulis adalah diskriptif Analisis yaitu suatu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan menggambarkan atau menuliskan keadaan subyek atau obyek yang diteliti pada saat sekarang ini berdasarkan data-data yang ada. Maka analisa data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif

terhadap data primer dan sekunder. Dimana dalam menganalisis/pengolahan data terlebih dahulu diadakan pengorganisasian terhadap data primer yang diperoleh melalui wawancara yang dilakukan penulis. Data yang terkumpul itulah yang selanjutnya dibahas, disusun, dan ditafsirkan serta dikaji permasalahan sehingga diperoleh suatu kesimpulan sebagai upaya pemecahan masalah.

1.6.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan isi dari skripsi ini, maka kerangka penulisan dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Judul dari skripsi ini yaitu tentang Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen Di Kota Surabaya Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Di dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana akan dijelaskan menyeluruh tentang pokok permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

Bab I, di dalamnya terdapat uraian tentang Latar belakang masalah, dan berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka timbul rumusan masalah. Selanjutnya dilengkapi dengan tujuan dan manfaat penelitian sebagai sasaran yang ingin dicapai melalui penelitian ini. Kajian pustaka merupakan faktor penunjang yang di

dalamnya berisikan landasan dari penulisan skripsi ini, yang kemudian diuraikan dengan definisi yang berkaitan dengan judul diatas. Dilanjutkan dengan uraian mengenai metode penelitian yang merupakan salah satu syarat mutlak dalam setiap penelitian, yang intinya mengemukakan tentang jenis dan tipe penelitian, sumber data, metode pengumpulan dan pengolahan data, lokasi penelitian, waktu penelitian serta metode analisis data dan sistematika penulisan.

Dalam Bab II, penulis akan memberikan uraian mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen oleh developer PT X yang dibuat secara sepihak. Sub bab-nya terdiri dari proses pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen oleh developer PT X yang dibuat secara sepihak.

Dalam Bab III, penulis akan mengulas tentang perlindungan hukum bagi pembeli Apartemen Surabaya. Sub bab-nya terdiri dari upaya-upaya perlindungan hukum bagi pembeli Apartemen Surabaya.

Dalam Bab IV ini, penulis akan memberikan gambaran secara garis besar dalam bentuk kesimpulan mengenai pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya. Serta mengemukakan beberapa saran. Bab terakhir ini sekaligus merupakan penutup dari pembahasan atas permasalahan dalam skripsi ini.

1.6.6 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data di lapangan untuk menemukan jawaban atas masalah. Lokasi dipilih adalah BPSK dan pembeli apartemen sekitar Surabaya.

1.6.7 Waktu Penelitian

Waktu penelitian adalah 2 (dua) bulan, dimulai dari bulan Maret sampai dengan bulan April 2012. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Maret minggu ke-3. Tahap penelitian ini meliputi : penentuan judul penelitian, penulisan skripsi, seminar skripsi dan perbaikan skripsi. Tahap pelaksanaan penelitian ini selama 2 (dua) bulan terhitung mulai minggu ke-4 bulan Maret sampai Bulan April minggu ke-4 meliputi pengumpulan sumber data primer dan sumber data sekunder.